

מיסוי מקרקעין- שיעור 2/עו"ד חיים בן ציון

מס עיזבון- מס זה נקרא גם מס ירושה, והוא מס שמוטל על כספים ונכסים העוברים בירושה. במדינת ישראל, מס ירושה נגבה החל משנת 1950 אך בוטל בשנת 1981.

סעיף 51- הסכם למכירה:

בהסכם למכור זכות במקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

- (1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו.
- (2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פיקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור.
- (3) המתחייב נתן ייפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו.

סעיף 6(א)- הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין:

על פי סעיף 6(א) לחוק, מס שבח מקרקעין יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין. השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47 (סעיף ההגדרות). למעשה, הסעיף קובע תנאי סף לצורך חבות המס בכלל במס שבח. חלק מהתנאים רלוונטיים גם למס רכישה:

1. מכירה
 2. זכות שהיא מקרקעין
 3. מקרקעין
 4. שבח
- במידה ולא מתקיימים שלושת התנאים הראשונים, לא מדובר בחוק מיסוי מקרקעין. אם לא מתקיים התנאי הרביעי (שבח) אין הדבר קובע כי לא חל חוק מיסוי מקרקעין.

סעיף 51- הסכם למכירה:

המיסוי על מכירת זכות במקרקעין חל ביום המכירה, אך סעיף 51 לחוק מאפשר לדחות את תשלום המס.

בהסכם למכור זכות במקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

- (1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו;
- (2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פיקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;
- (3) המתחייב נתן ייפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו.